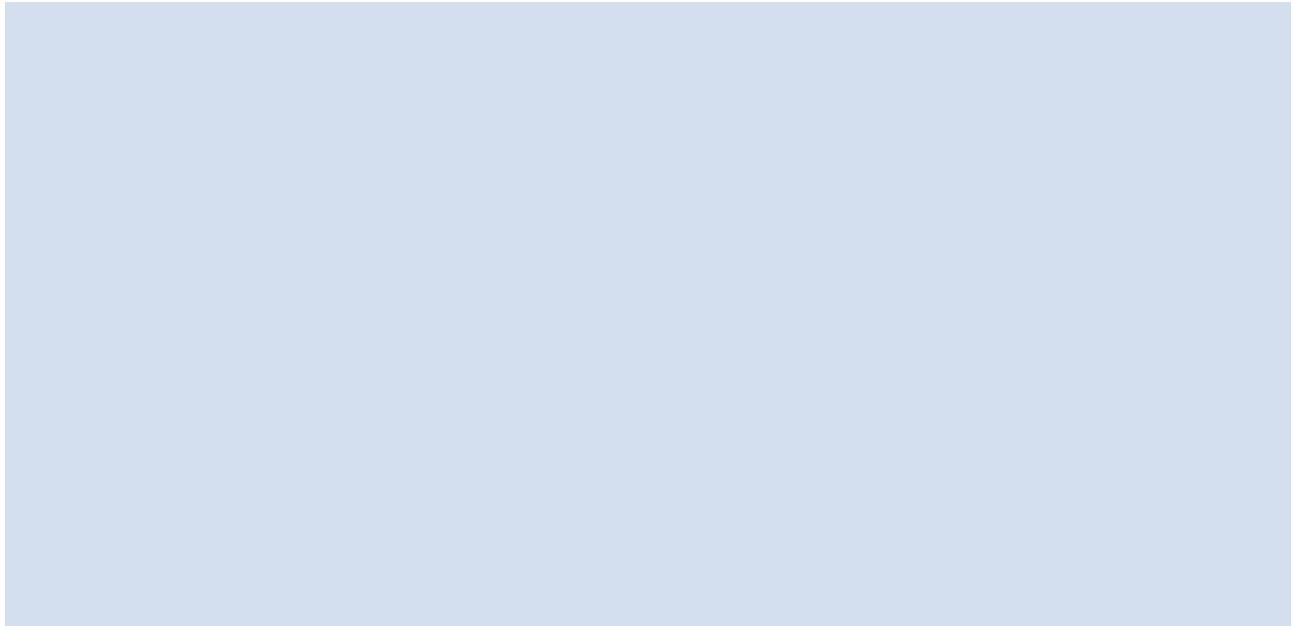


Marktwert-Einschätzung

Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)

39175 Biederitz, Königsborner Str. 8 a



Überreicht durch:

Ansprechpartner: Pepe Kaufmann
Anschrift: ,

Telefon: 015117654459
Mobil:

E-Mail:
Internet:



Marktwert-Einschätzung

der Immobilie in

39175 Biederitz, Königsborner Str. 8 a

Kunde:

Kundennummer:

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Wertermittlungsstichtag: 04.03.2025

Ihre
Immobilien-Preis-Einschätzung

126.400 € bis 139.700 €
(Spanne entspricht ± 5,00 %)

Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	4
2	Energetische Eigenschaften	6
3	Bodenwert	7
4	Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert	8
5	Erläuterungen zum Sachwert	9
6	Marktwert-Einschätzung - vergleichswertorientiert	10
7	Erläuterungen zum Vergleichswert	11
8	Marktwert-Einschätzung - ertragswertorientiert	12
9	CO ₂ -Kostenermittlung	13
10	Erläuterungen zum Ertragswert	14
11	Ergebnisübersicht	16
12	Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen	17
13	Abkürzungsverzeichnis	22
14	Rechtliche Hinweise	24

1 Objektangaben

Objekt in	39175 Biederitz, Königsborner Str. 8 a	
Objekttyp	Wohnimmobilie / Einfamilienhaus (freistehend)	
Geschosse	Erd- und Obergeschoss	
Dach	Flachdach	
Unterkellerung	unterkellert	
Bauweise	Massivbauweise	
Ausstattung	sehr einfach	
Objektzustand	schlecht	
Wohnfläche	90 m ²	
BGF	189 m ² (berechnet)	
Grundstücksfläche	1.158 m ²	
Baujahr	1920	
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	1960	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	15 Jahre	
Modernisierungen durchgeführt	ja	
Kernsanierung	1920	
Modernisierungsmaßnahme	Umfang	Modernisierungsjahr
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	mittel	2021
Modernisierung der Fenster	einfach	2000
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	einfach	1990
Modernisierung der Heizungsanlage	einfach	2000
Modernisierungsgrad	einfach (2 Punkte)	
Garagen/Stellplätze	Garage (massiv) (1)	
Einliegerwohnung vorhanden	nein	
Verwendung	Eigennutzung	
Vermietbarkeit		
Verwertbarkeit	gut	
Hochwasser	GK 1 - sehr geringe Gefährdung	
Lagespezifische Besonderheiten	Lageeinschätzung: mittel	

1.1 Erläuterungen zu den Objektangaben

Brutto-Grundfläche – BGF

Die Brutto-Grundfläche (BGF) sind sämtliche Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen eines Bauwerks (DIN 277-2016) bzw. die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (DIN 277-2005) und deren konstruktive Umschließung. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, welche für die Marktwertermittlung vorgelegt wurden ersichtlich, kann diese geschätzt werden. Die BGF ist hierbei stets größer als die Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFl.).

Gesamtnutzungsdauer – GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine für verschiedene Arten von baulichen Anlagen festgelegte Modellgröße in Jahren. Sie gibt an, wie lange bauliche Anlagen ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden können und ist Voraussetzung für die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND).

Restnutzungsdauer – RND

Die Restnutzungsdauer (RND) ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Gemäß der für die Ausstattung der baulichen Anlagen definierten Gesamtnutzungsdauern (GND), ergibt sich die RND aus der GND abzüglich des Alters der baulichen Anlagen am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag. Die RND der baulichen Anlagen kann durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden.

2 Energetische Eigenschaften

2.1 Angaben zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren

Heizung	Gasheizung
Baujahr Heizung	2000
Solarthermie	
zum Heizen	Ja
zur Wassererwärmung	Ja
Photovoltaik	Nein
Windkraft	Nein
Geothermie/Umweltwärme	Nein
Barrierefreiheit	nicht gegeben

3 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m ²	rentierlich*	Grundstückswert**	
			€/m ²	€
Grundstück	1.000,00	Ja	50,00	50.000
Hinterland	158,00	Ja	12,50	1.975

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**** Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.**

Bodenwert (gesamt) 51.975 €

Entfernen Sie alle Texteinträge

Informationen zum Grundstückswert

Informationen zum Grundstückswert:

Grundstück

Grundstückswert: 50,00 €/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

© GeoSN, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) / Stand: 01.01.2024

3.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Gesamtgrundstücksgröße und den Bodenricht- bzw. Grundstückswerten, welche durch den jeweiligen Gutachterausschuss der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird ggf. in eine Vorder- und Hinterlandsfläche aufgeteilt. Das Vorderland (bebaubare Grundstück) ist hierbei derjenige Teil der Gesamtgrundstücksfläche, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, welches i. d. R. mit einem verminderten Bodenwertansatz berücksichtigt wird, ist der Teil des Grundstückes, der z. B. aufgrund der Grundstückstiefe und/ oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist.

4 Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert

Neubauwert

Hauptgebäude		231.965 €
Nebengebäude (ohne Garagen/Stellplätze)		0 €
Garagen/Stellplätze		17.898 €
Neubauwert (gesamt)		249.863 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		43.493 €
+ Außenanlagen	5,00 %	2.174 €
Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen		45.667 €
+ Bodenwert		51.975 €
vorläufiger Sachwert		97.642 €
Marktanpassung	-6,00 %	-5.859 €
Sachwert (im Volleigentum)		91.783 €
Marktwert auf Basis Sachwertermittlung		91.783 €

Zeitwert der baulichen Anlagen: 43.493 €

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert	Zeitwert
	BGF/Stk. m ²	€/m ²	% BNK	€	€
Einfamilienhaus (freistehend)	189,00	1.049	17,00	231.965	43.493
Garage (massiv)	20,00	799	12,00	17.898	0

Bodenwert: 51.975 €

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €
Vorderland	1.000,00	50,00	50.000
Hinterland	158,00	12,50	1.975

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudeart	1.13 Erd- und Obergeschoss, Flachdach, unterkellert
Unterkellerungsgrad	100 %
Fiktives Baujahr	1960
Herstellungskosten im Basisjahr	568 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8470 (Stand: 4. Quartal 2024, Wertermittlungsstichtag: 04.03.2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.049 €/m ² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

5 Erläuterungen zum Sachwert

Normalherstellungskosten – NHK/ Herstellungskosten nach BKI

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes kann auf Basis der Normalherstellungskosten für die Jahre 2000 oder 2010 (NHK 2000 oder NHK 2020) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (vormals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie nach Herstellungskosten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) erfolgen.

Zeitwert der baulichen Anlagen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert) ergibt sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten des Neubaus der zu bewertenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rein rechnerisch ermittelten und vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Grundstücksmarktes und drückt sich in Prozent nach der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (mittels Sachwertfaktoren) aus.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwerten und dem zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die architektonische Gestaltung, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten und besondere Bestandteile des Gebäudes sowie des Grund und Bodens etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung ergibt sich aus dem Sachwert nach Wertzuschlägen und/oder Wertabschlägen und kommt als Substanzwert primär bei Immobilien unter Eigennutzung zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des sachwertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuchs berücksichtigt.

6 Marktwert-Einschätzung - vergleichswertorientiert

Vergleichspreise	Einfamilienhaus (freistehend)	122.130 €
	Garage (massiv) (1)	10.947 €
Vergleichswert (im Volleigentum)		133.077 €
Marktwert auf Basis Vergleichswertermittlung		133.077 €

Vergleichspreise

bauliche Anlagen	WNFl. <i>m²</i>	Vergleichspreise in €/m ²		angemessener Preis €/m ² bzw. €/Stk.	gesamt €
Einfamilienhaus (freistehend)	90,00	von 1.049	bis 1.754	1.357	122.130
Garage (massiv)(1)				10.947	10.947

7 Erläuterungen zum Vergleichswert

Vergleichspreise von – bis

Die Vergleichspreise in einer Spanne von – bis stellen den niedrigsten und höchsten Vergleichspreis in €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFl.) für Vergleichsobjekte in einer Region dar. Diese stimmen im Hinblick auf ihre Objektmerkmale mit denen der Bewertungsobjekte hinreichend überein. Hierbei sollten Abweichungen der Vergleichsobjekte in Bezug auf die Bewertungsobjekte nicht das Maß dessen überschreiten, was auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als abwegig betrachtet wird. Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsobjekte zu den Bewertungsobjekten kann angenommen werden, wenn sich diese u. a. in ihren Grundstücks- bzw. Objektmerkmalen Lage, Baujahr, Ausstattung, Zustand, Wohn- bzw. Nutzfläche, Grundstücks- wert und Grundstücksfläche ähneln.

Angemessener Preis

Der angemessene Preis spiegelt denjenigen Preis wider, der für die Bewertungsobjekte unter Berücksichtigung der marktypischen regionalen Preise durchschnittlich gezahlt werden kann. Die Angabe kann in €/m² der angegebenen Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFl.) für das Hauptgebäude, in €/m² der angegebenen WNFl. oder in €/Stk. für Nebengebäude und in €/Stk. für Garagen und Stellplätze erfolgen.

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem marktangepassten Wert der Bewertungsobjekte, bei dem die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparameter ausreichend berücksichtigt wurden (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert). Der (marktangepasste) vorläufige Vergleichswert ergibt sich hierbei aus dem mittleren Wert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Vergleichsobjekten ermittelten (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, atypische Nutzungen, Abweichungen vom abgabenrechtlichen Zustand, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen und besondere noch nicht berücksichtigte Flächen etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Vergleichswertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Vergleichswertermittlung ergibt sich aus dem Vergleichswert nach Wertzuschlägen und/oder Wertabschlägen und kommt auf aufgrund von Transaktionsdaten vergleichbarer Objekte primär bei Immobilien unter Eigennutzung und hier insbesondere bei Eigentumswohnungen zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des vergleichswertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuchs berücksichtigt.

8 Marktwert-Einschätzung - ertragswertorientiert

Jahresrohertrag	8.433 €
- Bewirtschaftungskosten	-29,53 % -2.491 €
Jahresreinertrag	5.942 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag	-1.711 €
Gebäudereinertrag	4.231 €
x gewichteter Barwertfaktor	11,0529
Ertragswert der baulichen Anlagen	46.765 €
+ Bodenwert	51.975 €
Ertragswert (im Volleigentum)	98.740 €
Marktwert auf Basis Ertragswertermittlung	98.740 €

Jahresrohertrag (JRöE): 8.433 €

Nutzung	Anzahl Stk.	Fläche m ²	Miete in €/m ² bzw. €/Stk. vorhanden	Miete in €/m ² bzw. €/Stk. angesetzt	Rohertrag €/Jahr
Wohnen	1	90,00		7,35	7.938
Garage (massiv)	1			41,31	495

Bewirtschaftungskosten (BWK): 2.491 €

(entsprechen 29,53 % des Jahresrohertrages)

Nutzung	Instandhaltung €/Jahr	Verwaltung €/Jahr	MAW €/Jahr	Sonstiges €/Jahr	BWK €/Jahr
Wohnen	1.260	359	159	550	2.328
Garage (massiv)	106	47	10		163

Jahresreinertrag (JReE): 5.942 €

Nutzung	Rohertrag €/Jahr	BWK €/Jahr	Reinertrag €/Jahr
Wohnen	7.938	2.328	5.610
Garage (massiv)	495	163	332

Bodenwertverzinsungsbetrag: 1.711 €

Nutzung	anteiliger Bodenwert €	Liegenschaftszins %	Bodenwertverzinsung €
Wohnen	48.924,17	3,29	1.610,00
Garage (massiv)	3.050,83	3,29	101,00

Gebäudereinertrag: 4.231 €

Nutzung	Reinertrag €/Jahr	Bodenwertverzinsung €	Nutzungsreinertrag €/Jahr
Wohnen	5.610	1.610,00	4.000
Garage (massiv)	332	101,00	231

Ertragswert der baulichen Anlagen: 46.765 €

Nutzung	Nutzungsrein- ertrag €/Jahr	Liegenschafts- zins %	Restnutzungs- dauer Jahre	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung €
Wohnen	4.000	3,29	15	11,6913	46.765
Garage (massiv)	231	3,29	0	0,0000	0

Bodenwert: 51.975 €

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €
Vorderland	1.000,00	50,00	50.000
Hinterland	158,00	12,50	1.975

9 CO₂-Kostenermittlung

Ermittlung der anteiligen, nicht umlagefähigen CO₂-Kosten für Hauptgebäude

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG	Wohngebäude
CO ₂ -Emission (bezogen auf GNF)	75,0 kg/(m ² ·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche	1,20
CO ₂ -Emission (bezogen auf WNFI.)	90,0 kg/(m ² ·a)
CO ₂ -Preis	60,00 €/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO ₂ -Emission)	95 %
CO ₂ -Kosten Vermieter	6,11 €/(m ² ·a)

10 Erläuterungen zum Ertragswert

Jahresrohertrag – JRöE

Der Jahresrohertrag (JRöE) ist die Summe des Entgeltes, welches die Mieter oder Pächter für die Benutzung des bebauten Grundstückes bzw. der Mieteinheiten nach dem am Wertermittlungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen, umgerechnet auf zwölf Monate, zu zahlen haben (vorhandene Miete). Der Ansatz der ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Vergleichsmiete (marktüblichen Miete) für die Benutzung des bebauten Grundstückes bzw. der Mieteinheiten sollte i. d. R. nur dann herangezogen werden, wenn die bebauten Grundstücke bzw. Mieteinheiten eigengenutzt, ungenutzt, nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden, unentgeltlich überlassen werden oder zu einer um mehr als 20 % von der marktüblichen Miete abweichenden vorhandenen Miete überlassen werden.

Bewirtschaftungskosten – BWK

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung der Immobilie entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die BWK umfassen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, ein Mietausfallwagnis und sonstige Kosten, welche sich aus dem Betrieb der baulichen Anlagen ergeben (nicht umlagefähige Betriebskosten).

Jahresreinertrag – JReE

Der Jahresreinertrag (JReE) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall für das im Grund und Boden investierte Kapital dar und ergibt sich für die einzelnen baulichen Anlagen durch Multiplikation des Bodenwertanteils der einzelnen baulichen Anlagen mit dem jeweils angesetzten objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (LSZ), geteilt durch Einhundert.

Liegenschaftszinssatz – LSZ

Der Liegenschaftszinssatz (LSZ) spiegelt denjenigen Zinssatz wider, mit denen Markt- bzw. Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinst werden und welcher die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen hierbei mit denen von den Gutachterausschüssen auf Grundlage geeigneter Kaufpreise, Reinerträgen und Restnutzungsdauern abgeleiteten LSZ erfasst werden. Darüber hinaus berücksichtigt der LSZ allgemein zu erwartende Änderungen in den Erträgen, Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten (BWK) sowie steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Ein niedriger LSZ führt zudem zu hohen Ertragswerten und ein hoher LSZ zu niedrigen Ertragswerten.

Gebäudereinertrag

Der Gebäudereinertrag ist der um den Bodenwertverzinsungsbetrag reduzierte Jahresreinertrag (JReE) der zu bewertenden baulichen Anlagen.

Gewichteter Barwertfaktor

Der gewichtete Barwertfaktor ist derjenige nachschüssige Vervielfältiger, der sich in Abhängigkeit des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (LSZ) und der verbleibenden Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen ergibt. Dieser stellt den Kapitalisierungsfaktor des Gebäudereinertrages dar.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem kapitalisierten Jahresreinertrag (JReE) zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrages.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe (subsidiär) zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage aktueller Liegenschaftszinssätze ermittelten, vorläufigen Ertrags-

werten ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen (u. a. Abbruch), von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (u. a. Leerstandskosten), besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Ertragswertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Ertragswertermittlung ergibt sich aus dem Ertragswert nach Wertzuschlägen und/oder Wertabschlägen und kommt als *Rental Method* primär bei Immobilien unter Fremdnutzung zur Anwendung, bei denen die Erzielung zukünftiger wirtschaftlicher Erträge im Vordergrund steht. Ebenfalls werden zur Bildung des ertragswertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuchs berücksichtigt.

11 Ergebnisübersicht

Verfahrenswerte	Bodenwert	51.975 €
	Sachwert	91.783 €
	Ertragswert	98.740 €
	Vergleichswert	133.077 €
	Ableitung vom Vergleichswert	133.077 €
Marktwert (gerundet)		133.000 €

12 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Bitte beachten Sie, dass die Ausstattung einen erheblichen Einfluss auf die Schätzung des Immobilienpreises hat und entsprechend den Objekteigenschaften ausgewählt werden sollte.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards **freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser** nach der NHK 2010:

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugen- glattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/ zweischa- liges Mauer- werk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und ge- strichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemä- ßer Wärme- schutz (vor ca. 1995)	ein-/ zweischa- liges Mauer- werk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandstei- nen, Gasbeton- steinen; Edel- putz; Wär- medämmver- bundsystem oder Wärme- dämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmau- erwerk, zwei- schalig, hinter- lüftet, Vorhang- fassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedäm- mung (nach ca. 2005)	aufwendig ge- staltete Fassa- den mit kons- truktiver Gliede- rung (Säulen- stellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfas- sade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschos- sige Glasfassa- den; Dämmung im Passivhaus- standard	23
Dach	Dachpappe, Faserzement- platten/ Well- platten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Beton- dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeit- gemäße Dach- dämmung (vor ca. 1995)	Faserzement- Schindeln, be- schichtete Be- tondachsteine und Tondach- ziegel, Folienab- dichtung; Rin- nen und Fall- rohre aus Zink- blech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Ton- dachziegel, Flachdachaus- bildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Mas- sivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Auf- sparrendäm- mung, über- durchschnitt- liche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; auf- wendig geglie- derte Dach- landschaft, sichtbare Bo- gendachkon- struktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Däm- mung im Passiv- hausstandard	15

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Fenster und Türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschauschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmeppumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern mit Mischnutzung** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hoherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Lüftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Bürogebäuden, Banken und Geschäftshäusern** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Elokalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangsfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatiktüren
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatiktüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Lüftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatte	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

13 Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
Anz.	Anzahl
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Herstellungskosten nach Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BNK	Baunebenkosten
BoG	besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttonrauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BV	Bestandsverzeichnis des Grundbuchs
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach KAG
ekf	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach KAG
EBR	Erbaurecht
EG	Erdgeschoss
Flist.	Flurstück
GA	Gutachten
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GB	Grundbuch
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
GK	Gefährdungsklasse
GR	Grundfläche
Grdst.	Grundstück
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
Kap.-Zins	Kapitalisierungszinssatz
KG	Kellergeschoss
Lfz.	Laufzeit
LSZ / LSZins	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteile
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF / NUF	Nutzfläche / Nutzungsfläche (DIN 277-2005/-2016)
NGF / NRF	Nettogrundfläche / Netto-Raumfläche (DIN 277-2005/-2016)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
ReE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer des Gebäudes
RoE	Rohertrag
TE	Teileigentum
UG	Untergeschoss
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn-/Nutzfläche
ZÜRS	Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EnEV	Energieeinsparverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabegesetz
LBO	Landesbauordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

14 Rechtliche Hinweise

Angaben und Ermittlungsgrundlagen

Die wertermittelnde Firma hat die von Ihnen gemachten Angaben übernommen. Eine Prüfung auf die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben kann die wertermittelnde Firma nicht vornehmen.

Die wertermittelnde Firma hat die Immobilie nicht besichtigt. Schäden, Baumängel, Altlasten oder sonstige Sach- und Rechtmängel werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die wertermittelnde Firma hat aufgrund Ihrer Angaben die folgende Immobilien-Preis-Einschätzung erstellt. Die Auswertung erfolgt unter Anwendung der Software „LORA Maklerbewertung“ der Firma on-geo GmbH. Die für Ihre Immobilie ermittelten Informationen beruhen auf der Auswertung der Vergleichswertdatenbank der Firma on-geo. Einzelheiten zu dem Produkt „LORA Maklerbewertung“ erfahren Sie unter www.on-geo.de.

Beanstandungen

Bitte überprüfen Sie Ihre Immobilien-Preis-Einschätzung, ob die von Ihnen übermittelten Angaben korrekt verwendet wurden. Beanstandungen sind innerhalb von 14 Tagen bei der wertermittelnden Firma geltend zu machen.

Haftung

Die wertermittelnde Firma übernimmt keine Haftung für Schäden, die der wertermittelnden Firma aus Übermittlungsfehlern, Missverständnissen oder Irrtümern bei der Abwicklung der Aufträge entstehen, es sei denn die wertermittelnde Firma handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Für Schäden durch Fehlleitungen und Verzögerungen haftet die wertermittelnde Firma im Rahmen des von ihr zu vertretenden Verschuldens.

Die Haftung der wertermittelnden Firma für wesentliche Vertragspflichten ist der Höhe nach auf den Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens begrenzt. Soweit im Übrigen für einfache Fahrlässigkeit gehaftet wird, ist der Schadensersatzanspruch für jeden Einzelfall auf 10.000 EURO beschränkt.

Eine Haftung ist ausgeschlossen im Falle höherer Gewalt oder aufgrund unvorhersehbarer und nicht zu vertretender Umstände wie Betriebsstörungen, Streiks, Aussperrung, staatliche Eingriffe und nicht rechtzeitiger Belieferung durch Lieferanten oder Postdienste.

Der tatsächlich am Markt erzielte Preis (Kaufpreis) kommt in jedem Einzelfall aufgrund unterschiedlicher Entscheidungssituationen und individueller und objektbezogener Umstände zustande. Daher wird für wirtschaftliche Schlussfolgerungen aus der Immobilien-Preis-Einschätzung, die zu Abweichungen zwischen dem eingeschätzten Immobilienpreis und den tatsächlich erzielten Kaufpreis jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Auch können sich Abweichungen in dem Zeitraum zwischen dem Stichtag der Preis-Einschätzung und dem tatsächlich verhandelten Kaufpreis ergeben.

Abschließende Hinweise

Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die wertermittelnde Firma nicht die Tätigkeiten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ausübt. Die beauftragte Immobilien-Preis-Einschätzung ist daher kein Verkehrswertgutachten (i. S. v. § 194 BauGB). Die Immobilien-Preis-Einschätzung ist auch keine Beleihungswertermittlung. Die Immobilieneinschätzung gibt lediglich eine erste Werteinschätzung wieder und kann zur Kaufpreisbildung herangezogen werden.

Die wertermittelnde Firma empfiehlt, vor Abschluss eines Immobilienkaufvertrages ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen.